

“ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA S.A.U.”ren MEMORIA

I. KUDEAKETA MEMORIA

Memoria honen helburua, 2012 urtean Sozietateak burututako ekintza nagusien eta 2013 denboraldirako aurreikusitako Aurrekontuaren azalpena da.

2011. urte bukaeran Sozietateak azterketa eta berregituratze prozesu bati ekin zion, izandako aldaketa politiko eta momentuko egoera ekonomikoa zela medio. Aurten, 2013. urtean zehar bukatzea espero den berregituratze horretan ezarritako hainbat helburu lortzeko ekintzak burutzen joan dira.

Ondorioz, **memoria hau “trantsizio”-an dagoen Sozietate bati dagokio.**

Behin transizio denboraldi hau amaitu ondoren, 2014-2017 ekitaldietarako Kudeaketa Plangintza egin beharko da.

I.1. Sarrera

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A. kide bakarreko sozietatea, (hemendik aurrera “Sozietatea”) 1990eko apirilaren 25ean eratu zen “Urnieta Lantzen, S.A.” izenarekin, 2004 urtean Sozietatearen izen aldaketa gauzatu zelarik.

Bere **helbide soziala eta fiskala** Donostiako Julio Karo Baroja Plaza 2-3.solairuan du eta lantokia berriz, helbide honetako 4. solairuan.

2011. urteko azaroaren 15ean, Akziodunen Batzarrak, Sozietatearen **Xedea** aldatzea erabaki zuen, estatutu sozialen 2. artikulua aldatuz, horrela jaso delarik:

I. Sozietatearen xedea da lurra sustatzea, antolatzea, hiritartzea, erostea eta saltzea, lur horietan jarduera ekonomikoak, etxebizitzak, eraikinak eta era guztietako gizarte ekipamenduak jartzeko; eta, orobat,

MEMORIA DE “ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.U.”

I. MEMORIA DE GESTIÓN

La presente memoria tiene por objeto la exposición de las principales actuaciones de la Sociedad realizadas durante el 2012 y el Presupuesto previsto para el 2013.

La Sociedad inició a finales del 2011 un proceso de estudio y reestructuración debido al cambio político dado y la coyuntura económica del momento. Durante el presente año se han ido ejecutando diversas actuaciones encaminadas a la obtención de los objetivos marcados en dicha reestructuración, la cual se espera se finalice a lo largo del 2013.

Por lo tanto, **la memoria actual sigue respondiendo a una Sociedad en “transición”.**

Una vez finalizado ese período de transición, se deberá realizar el correspondiente Plan de Gestión para el periodo 2014-2017.

I.1. Introducción

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A. Unipersonal (en adelante “la Sociedad”), se constituyó el día 25 de abril de 1990, con la denominación de “Urnieta Lantzen, S.A.”, que fue modificada en 2004 para pasar a la denominación actual.

Su **domicilio social y fiscal** está fijado en Donostia, Plaza Julio Caro Baroja 2-3ª planta y su centro de trabajo en la 4ª planta de la misma.

La Junta General de Accionistas el 15 de noviembre del 2011 acordó la modificación del **Objeto Social** de la Sociedad, modificando el artículo 2º de los estatutos sociales de la misma quedando redactado del siguiente modo:

I. La Sociedad tiene por objeto promover, ordenar, urbanizar, comprar y vender suelo destinado a la ubicación de actividades económicas, viviendas y toda clase de equipamientos públicos, así como promover,

industriarako, etxebizitzetarako, zerbitzutarako eta gizarte zuzkidurarako eraikinak, erabilera publikoak nahiz pribatukoak, sustatzea, proiektatzea, eraikitzea, erostea, saltzea, alokatzea (edo beste era batera lagatzea) eta kudeatzea, Gipuzkoaren eta gipuzkoarren onurarako, beti ere.

II. Sozietatearen xedea izango da, baita ere, aholku ematea Gipuzkoako Lurralde Historikoko udalei eta erakunde publikoei, batik bat egitura administratibo eta finantzarioa ahulagoa dutenei, udal eta erakunde horien eskumen esparruko gaiak kontuan harturik; esate baterako, hirigintzako plangintza, kudeaketa eta sustapena; natura eta paisaia balioak zaintzea; ingurumen kalitatea; eraginkortasun energetikoa eta ingurumen iraunkortasuna; higiezin kudeaketa eta sustapena; eraikinak egin, mantendu eta birgaitzea; eta irisgarritasuna. Sozietateak aholku emango du Gipuzkoako Foru Aldundiaren kudeaketa-mandatuaren pean edo bai Foru Aldundiak bai Etorlur Gipuzkoako Lurra S.A.U. enpresak berak udalekin eta beste erakunde publikoekin sinatutako lankidetzak hitzarmenen pean. Sozietateak, helburu hori betetzeko, azterketak, proiektuak, informeak eta beste edozein eratako bitartekoak prestatu ahalko ditu eta, orobat, lanen zuzendaritza eta burutzapen materiala bere gain hartu ahalko du.

III. Sozietatearen xedea da, baita ere, Gipuzkoako Lurralde Historikoko udalei eta erakunde publikoei laguntzea, inbertsioak eta diruz lagundutako jarduketak gauzatzeko.

IV. Sozietateak Gipuzkoako Foru Aldundiaren berezko bitartekoaren eta zerbitzu teknikoaren izaera du, eta hark kontratuak mandatu eta esleitu diezazkioke, kasuan kasu dagokion organoak ezartzen dituen baldintzen arabera.

Sozietateak ezingo du parte hartu Gipuzkoako Foru Aldundiak deitutako enkante publikoetan, nahiz eta, ez bada lizitatzailerik aurkezten, Foru Aldundiak agindu ahalko dion enkantearen xede zen prestazioa ematea.

proyectar, construir, comprar, vender o ceder en otras formas, y gestionar, edificios industriales, edificios de viviendas, servicios y dotaciones comunitarias que puedan ser de utilidad pública y privada, en beneficio de Gipuzkoa y sus habitantes.

II. Asimismo, tendrá como objeto prestar asesoramiento a los ayuntamientos y entidades públicas del Territorio Histórico de Gipuzkoa, en especial a los que presenten en su estructura administrativa y financiera mayores debilidades, en materias relacionadas con sus ámbitos de competencias tales como la planificación, gestión y promoción urbanística, preservación de los valores naturales y paisajísticos; calidad medioambiental; eficiencia energética y sostenibilidad ambiental; gestión y promoción inmobiliaria; construcción, mantenimiento y rehabilitación de edificios o accesibilidad, ya sea por encomienda de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o en desarrollo de convenios de colaboración suscritos por ella misma, o por la propia empresa Etorlur Gipuzkoako Lurra S.A.U. con ayuntamientos u otras entidades públicas. A tal fin, la sociedad podrá llevar a cabo la redacción de estudios, proyectos, informes o instrumentos de cualquier clase, así como encargarse de la dirección y ejecución material de los mismos.

III. Forma parte igualmente del objeto social colaborar con los ayuntamientos y entidades públicas del Territorio Histórico de Gipuzkoa en la ejecución y materialización de inversiones y actuaciones subvencionadas.

IV. La Sociedad tiene la condición de medio propio y servicio técnico de la Diputación Foral de Gipuzkoa pudiendo conferirle encomiendas y adjudicarle contratos, en los términos y con las condiciones que se determinen por los órganos correspondientes para cada caso.

La Sociedad no podrá participar en licitaciones públicas convocadas por la Diputación Foral de Gipuzkoa sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargársele la ejecución de la prestación de las mismas.

Sozietatearen aurreikusitako **kapital soziala** 2012 ekitaldiaren itxieran 41.830.446 €-koa da, 6.971.741 akzio izendun berdin eta zatiezinez ordezkaturata, bakoitzak 6 €-ko balio nominala duelarik, guztiz harpidetu eta ordainduta, beraien titulartasuna Gipuzkoako Foru Aldundiari soilik dagokiolarik.

Bestalde Aurrekontua egikaritzeko jarraituriko **irizpide eta gidalerroak**, Sozietateak azken urteetan izandako emaitza eta aldaketen analisisian oinarritzen dira. Gipuzkoako Foru Aldundiko Ogasun eta Finantza Departamentuak ezarritako gidalerroak ere kontuan izan dira.

I.2. Egoeraren eta Sozietatearen jardueren azterketa

Jarraian azalduko dugun azterketa laburra, “trantsizio” prozesuan dagoen Sozietate batena da. Ondorioz, kontutan hartu beharrekoa izango da, Sozietateak egindako ekintzak, helburu hau lortzera zuzendutakoak direla.

Horretarako, 2012. urtean Sozietateak 540.000 €-ko zenbatekoa jaso du. Hauetatik 490.000 € Ingurumen eta Lurralde Antolaketa Departamentuaren ekarpena izan dira eta gainontzeko 50.000 €, Berrikuntza, Landa Garapena eta Turismo Departamentuarenak.

El **capital social** de la Sociedad previsto al cierre de 2012 asciende a 41.830.446 €, representado por 6.971.741 acciones nominativas iguales e indivisibles de un valor nominal unitario de 6 €, totalmente suscritas y desembolsadas, cuya titularidad corresponde íntegramente a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Por otra parte, **los criterios y las directrices adoptadas** para la realización del presente Presupuesto parten del análisis tanto de los resultados como de los cambios habidos en la Sociedad. También se han tenido en cuenta las directrices marcadas por el Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

I.2. Análisis de la situación y la actividad de la Sociedad

El breve análisis que a continuación expondremos, responde a una Sociedad en “transición”. Por lo tanto, habrá que tener en cuenta que las principales actuaciones realizadas por la Sociedad están enfocadas a la consecución de dicho objetivo.

Para ello, durante el 2012 la Sociedad ha recibido la cantidad de 540.000 €. De los cuales 490.000 € han sido aportados por el Departamento de Medioambiente y Ordenación del Territorio y los 50.000 € restantes por el Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo.

GALERA ETA IRABAZIEN KONTUA/ CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

	<u>2012 Itxi Aurreik.</u> <u>Prev Cier 2012</u>	<u>2011 Erreal</u> <u>Real 2011</u>
A) <u>ERAGIKETA JARRAIK/OPERACIONES CONTINUADAS</u>	47.953,80	-768.051,99
1. Negoio kopuruaren zenbateko garbia/Importe neto de la cifra de negocios	0,00	294.311,79
a. Salmentak/Ventas	0,00	150.244,00
b. Zerbitzu prestazioa/Prestaciones de servicios	0,00	144.067,79
2. Produktu bukatuen eta bideango produktuen izakin aldaketa/Var.exist.prod.terminados y en curso	-3.623.245,5	90.839,87
3. Bere aktiborako enpresak egindako lanak/Trabajos realizados por la empresa para su activo	3.824.573,61	0,00
4. Hornikuntzak/Aprovisionamientos	-201.328,11	-214.177,85
5. Bestelako ustiapen sarrerak/Otros ingresos de explotación	729.382,16	348.986,52
a. Sarrera gehigarriak/ Ingresos accesorios	52.694,34	26.533,44
b. Ekitaldiko emaitzan barneratutako ustiapeneko subentzioak/Subv. Explotac. Incorp.ejercicio	676.687,82	322.453,08
6. Langile gastuak/Gastos de personal	-352.522,82	-768.173,28
7. Bestelako ustiapen gastuak/Otros gastos de explotación	-580.937,20	-1.809.185,62
8. Ibilgetuaren amortizazioa/Amortización del inmovilizado	-131.890,61	-87.546,76
9. Ibilg.ez-finantz.diru-laguntzen eta besteen egozpena/Imputación subv.de inmov.no finan. y otros	372.098,70	1.303.566,56
10. Hornidura soberakinak/Excesos de provisiones	0,00	0,00
11. Hondatzea, ibilgetua besterentzeagatiko emaitza/Deterioro, resultado por enajenación del inmov.	-1.552,61	-136,40
12. Bestelako emaitzak/ Otros resultados	-2.000,00	0,00
USTIAPENEN EMAITZA/RESULTADO EXPLOTACIÓN		
AI. (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)	32.577,62	-841.455,17
12. Finantza sarrerak/Ingresos financieros	17.567,90	76.916,96
13. Finantza gastuak/Gastos financieros	-2.191,72	-3.513,78
FINANTZA EMAITZA/RESULTADO FINANCIERO		
AII. (12+13+14+15+16)	15.376,18	73.403,18
ZERGA AURREKO EMAITZA/RESULTADO ANTES DE IMPUESTO (AI+AII)	47.953,80	-768.051,99
17. Sozietateen gaineko zerga/Impuestos sobre beneficios		
ERAGIKETA IRAUNKORREN EKITALDIKO EMAITZA (AIII+17)	47.953,80	-768.051,99
RESULTADOS DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		
AV. EKITALDIKO EMAITZA/RESULTADO DEL EJERCICIO	47.953,80	-768.051,99

Sozietateak, 768.051,99 €-ko emaitza negatiobarekin itxi zuen 2011 ekitaldia eta 2012 ekitaldi itxierako aurreikuspena 47.953,80 €-ko **emaitza positiboa** lortzearena da.

2011ko urriaren 21eko Administrazio Kontseiluaren erabakiaren ondorioz, 2012 ekitaldia, berregituratzeak eskatutako neurriak beteaz hasten da, hauek Sozietatearen kontuetan eragin positiboa dutelarik.

Horrela, hartutako **neurrien artean** honakoak daude:

La Sociedad cerró el ejercicio 2011 con un resultado negativo de 768.051,99 € y la previsión de cierre del 2012 es de obtener un **resultado positivo** de 47.953,80 €.

Tras el acuerdo del Consejo de Administración de fecha 21 de octubre del 2011, se inicia el ejercicio 2012 tomando las medidas requeridas en la reestructuración y las cuales tienen su efecto positivo en la cuentas de la Sociedad.

Así entre las **medidas adoptadas** se encuentran las siguientes:

➤ Xedearen aldaketa, planteatutako egoera berrira egokitzeko Landa Lur Bankuaren kudeaketa, Berrikuntza, Landa Garapena eta Turismo Departamentura integratzea supusatu duena. Ondorioz, Sozietateko pertsonala berregituratu egin behar izan zen, 7 langiletara murriztuaz. Modu berean, gerente bat ez kontratatzea erabaki zen eta honen lanak Lurralde Antolaketaren Zuzendaritzak egin zitzaizkion.

➤ Lantokia, Ingurumena eta Lurralde Antolaketa Departamentuak, Donostiako Julio Karo Baroja 2. zenbakian dituen bulegoetara aldatzea, horrela bi helburu lortuz:

Sozietatearen gastu orokorretan aurrezte eta bertako arduradunarekin harreman zuzenago bat lortzea.

➤ Sozietatearen langileek egin ditzaketen lanak burutzen dituzten azpikontrata guztiak kentzea.

Trantsizio urte honetan, hiru jarduera lerroen barne kokatutako ekintzak burutzen jarraitu da: Etxebizitzaren Sustapena eta Jarduera Ekonomikoak, Landa Lur Bankua eta Landagipuzkoa 32 programa.

A) Etxebizitza eta ekonomi jardueren sustapena

Gaur egungo egoera ekonomikoa ikusita eta Sozietateak izakinen barne zituenak saltzea lortzen ez zuenez (Orbegozo eraikinean bulego eta lokalak eta Beizama eta Nuarbeko etxebizitzak), eta hauen mantenuak urtero suposatzen zuen kostua ikusita, bere ondarea **“alokatze politika”** batera bideratzea erabakitzen da.

Hernaniko **Orbegozo bulego** eraikinari dagokionez, 2011ko azaroaren 30eko 95. Administrazio Kontseiluan, kostu azterketa bat aurkeztu zen eta bulego, lokal eta garajeentzako alokairu prezioak erabaki ziren, eta alokatze prozesuari hasiera eman zitzaion.

➤ El cambio del objeto social para adaptarse al nuevo escenario planteado, el cual ha supuesto que la gestión del Banco de Suelo Rural se integre en el Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo. En consecuencia, la plantilla tuvo que ser redimensionada reduciendo la misma a 7 personas. Asimismo, se decidió la no contratación de un gerente y que las labores de éste recayeran en la Dirección de Ordenación del Territorio.

➤ Trasladar el centro de trabajo a las oficinas que dispone el Departamento de Medioambiente y Ordenación del Territorio, en la plaza Julio Caro Baroja nº 2 para así de esta manera conseguir dos objetivos:

Ahorro en los gastos generales de la Sociedad y conseguir una relación más directa con el responsable de la misma.

➤ La eliminación de todas aquellas subcontrataciones que puedan ser llevadas a cabo por el personal propio de la Sociedad.

Durante este año de transición se ha continuado con el desempeño de las diferentes actividades enmarcadas dentro de las tres líneas de actuación: Promoción de Viviendas y de Actividades Económicas, El Banco de Suelo Rural y el Programa Landagipuzkoa 32.

A) Promoción de Viviendas y de Actividades Económicas

Ante la actual coyuntura económica y viendo que la Sociedad no conseguía vender lo que tenía en sus existencias destinadas a tal fin (Oficinas y locales del edificio de Orbegozo, y las viviendas de Beizama y Nuarbe), y el coste anual que le suponía el mantenimiento de éstas, se decide orientar su patrimonio hacia una **“política de alquiler”**.

En cuanto al edificio de **oficinas de Orbegozo** de Hernani, en el Consejo de Administración nº 95 de fecha 30 de noviembre del 2011, se presentó un estudio de costes y se acordaron los precios de alquiler para las oficinas, locales y garajes de la misma y se dio por iniciado el proceso de alquiler.

Aldaketa honek suposatu du, Sozietateak izakinetan (3.056.150,24 € 1.º, 2.º eta 4.º solairuetako bulegoengatik, hala nola, lokalengatik) eta ibilgetu materialean (879.271,39 € 3.º solairuko bulego eta garajeena eta hau, ordurarteko amortizazio kopuruagatik gutxitua) zuen zenbatekoa, higiezin inbertsioetara pasatzea.

Sozietatearen lantokia Orbegozo eraikinetik Lurralde Antolaketaren Zuzendaritzako bulegoetara lekualdatzeak, gastu orokorren gutxitzeaz gain, Sozietateak alokairura bideratzeko bulego solairu bat gehiago eta garajeak edukitzea suposatu du. Modu honetan, eraikin osoa dago erabilgarri (1.º solairuko bulego bat kenduta totalaren % 2,51 suposatzen duena).

Goian aipatutako zenbatekoei, Sozietateak, errentatzaileen beharrei erantzuteko bulegoen egokitzapenean inbertitu duen 23.629,82 -€ko zenbatekoa gehitu behar zaie.

Sozietateak, hauek edukitzeagatik sortzen zaskion gastu eta zergei erantzun behar die urtero, 2012.urtean 31.263,41 € suposatuko dutenak. Zenbateko hau 56.190,64 € gehiagotan handitu behar da, Orbegozoko Konpentsazio Batzordeareari 2009.urteko zor bat ordaintzeagatik eta beste 12.520,06 €, 2011ko azaroan izandako uholdeen ondorioz sortutako kalteen aurrean aseguruak ordaindu ez duen zatiagatik

Alokairura zuzendutako politika berriaren emaitza moduan, 2012.urtean zehar 5 alokairu kontratu sinatu dira. Azpimarratzekoa da, hauetako 2, solairu osoenak direla (3.º eta 4.º solairuak). Kontratu hauek 47.837,20 €-ko diru-sarrerak lortzea suposatu dute.

Azpimarratzekoa da, politika aldaketa hau ez dela Orbegozo eraikineko bulego, lokal eta garajeetara soilik mugatzen, Sozietateak salgai dituen **Nuarbe**ko 3 etxebizitza eta **Beizamako** udalerrian duen beste etxebizitzara ere aplikatzen dela.

Este cambio ha supuesto la necesidad de pasar el importe que tenía la Sociedad en existencias (3.056.150,24 € por las oficinas de la 1ª, 2ª y 4ª planta, así como los locales) y en inmovilizado material (879.271,39 € de las oficinas de la 3ª planta y garajes aminorado por el importe de lo amortizado hasta ese momento) a inversiones inmobiliarias.

El traslado del centro de trabajo de la Sociedad del edificio de Orbegozo a las oficinas de la Dirección de Ordenación del Territorio, además de la reducción de gastos generales, ha hecho que la Sociedad cuente con una planta adicional de oficinas y los garajes para destinarlos al alquiler. De este modo se dispone de todo el edificio (a excepción de una oficina de la 1ª planta que supone un 2,51% del total).

A los importes arriba mencionados hay que añadir el valor de 23.629,82 € que ha invertido la Sociedad en el acondicionamiento de las oficinas para dar respuesta a las necesidades de los arrendatarios.

La Sociedad debe hacer frente anualmente a una serie de gastos e impuestos relacionados con la tenencia de las mismas, que en el año 2012 van a suponer un montante de 31.263,41 €. Importe que se ha de incrementar en otros 56.190,64 € debido al pago de una deuda del 2009 a la Junta de Compensación de Orbegozo y otros 12.520,06 € por la parte no cubierta del seguro a raíz de las inundaciones habidas en noviembre del 2011.

En cuanto a los frutos obtenidos con la nueva política orientada al alquiler, se han firmado 5 contratos de arrendamiento a lo largo del 2012. Cabe destacar que 2 de ellos son de plantas completas (3ª y 4ª planta). Dichos contratos han supuesto obtener unos ingresos de 47.837,20 €.

Señalar que este cambio de política no sólo afecta a las oficinas, garajes y locales del edificio de Orbegozo sino que también a las tres viviendas pendientes de venta que dispone la Sociedad en el barrio de **Nuarbe** del municipio de Azpeitia y a la vivienda que posee en el municipio de **Beizama**.

Horrela, 2012ko martxoaren 30eko 98. Administrazio Kontseiluan eta 2012ko ekainaren 1ean ospatutako 101.ean, hauen alokairurako oinarriak onartu ziren.

Orbegozoko eraikinean bezala, Sozietateak, 4 etxebizitza hauen balioa izakinetatik higiezin inbertsioetara pasatu du 768.423,37 €-ko zenbatekoarekin. Azken honek 13.127,30 €-ko gehikuntza izan du, Sozietateak hauen egokitzapenerako inbertitu duen kopuruagatik.

Etxebizitzen kasuan, Sozietateak, autokontsumoko 4 faktura emititu behar izan ditu afekzio aldaketa islatzeko, eta honek, 30.736,93 €-ko ordainketa bat egitea suposatu dio hauen BEZ balioagatik (higiezin inbertsioetara pasatutako balioa haunditu duen zenbatekoa).

2012an, Sozietateak 7.347,13 € ordaindu behar izan ditu etxebizitzen edukizagatik sortutako gastu eta zergen kontzeptupean. Zenbateko hau, 46.650,84 €-tan haunditu da, Beizaman saldu-ondorengo gastu batzuei aurre egin behar izan zaielako.

Diru-sarrerari dagokienean, Sozietateak, 2012an zehar 2 alokairu kontratu sinatu ditu, bata Azpeitiako Nuarbe auzoko etxebizitza batena eta bestea Beizamako etxebizitzarena, 2.700 €-ko diru-sarrerak lortuz.

Hernaniko **La Floridako** zoruari dagokionez, Sozietateak 2011 ekitaldian Amr Refractarios S.A.-ren pabilioi zaharraren eraiste lanak exekutatu zituen eta aurtengo ekitaldian, eraiste honekin zerikusia duten lanak egiten jarraitu du.

Lan guzti hauek Sozietateak jasandako gastu eta zergekin batera, 25.819,38 €-tako zenbatekoa suposatu dute. Kopuru honek Sozietatearen izakinen balio haunditu duelarik.

Hernanin kokatutako **Landare** izeneko finkari dagokionez, Gipuzkoako Foru Aldundiak Sozietatearen esku jarri zuen 2006 ekitaldian kapital zabalkuntza baten bitartez, Hernaniko Udalaren jabetzakoa zen Ibaiondoko partzela

Así, de este modo en el Consejo de Administración nº 98 de fecha 30 de marzo del 2012 y en el nº 101 celebrado el 1 de junio del 2012 se acordaron las bases de arrendamiento de las mismas.

Al igual que en el edificio de Orbegozo, la Sociedad ha pasado el valor de estas 4 viviendas de existencias a inversiones inmobiliarias por un valor de 768.423,37 €. Este último se ha visto incrementado en 13.127,30 €, cantidad invertida por la Sociedad en acondicionar las mismas.

En el caso de las viviendas, la Sociedad ha tenido que emitir 4 facturas de autoconsumo para reflejar el cambio de afección, lo cual le ha supuesto asumir un pago de 30.736,93 € por el valor del IVA de las mismas (importe que ha incrementado el valor de lo traspasado a inversión inmobiliaria).

En 2012 la Sociedad ha hecho frente a 7.347,13 € en concepto de gastos e impuestos por la propiedad de las viviendas. Importe que se ha incrementado en 46.650,84 € debido a que en Beizama se ha tenido que hacer frente a diversos gastos de postventa.

En cuanto a los ingresos, la Sociedad a lo largo del 2012 ha firmado 2 contratos de arrendamiento. Uno de una vivienda del barrio de Nuarbe del municipio de Azpeitia y otro de la vivienda del municipio de Beizama obteniendo 2.700 € de ingresos.

En cuanto al suelo de **La Florida** de Hernani, en 2011 la Sociedad ejecutó el derribo del antiguo pabellón de Amr Refractarios S.A. y durante el presente ejercicio ha ido realizando labores relacionados con dicho derribo.

Estos trabajos junto con los gastos e impuestos soportados por la Sociedad han supuesto una cuantía de 25.819,38 €, importe que ha incrementado el valor de las existencias de la Sociedad.

Con respecto a la finca denominada **Landare** también sita en Hernani, ésta fue transmitida a la Sociedad por la Diputación Foral de Gipuzkoa en el ejercicio 2006 mediante una ampliación de capital con el objeto de

batengatik trukatzeko helburuarekin. Trukaketa 2011 urtean zehar egingo zela aurreikusten bazen ere, ez da horrela izan eta Sozietatean izakinen balio gisa jasota jarraitzen du.

2008. urtean eskuratu zen Ibaiondo partzelagatik Sozietateak 167.843,23 € ordaindu zituen BEZ moduan. Kopuru hau BEZaren urteroko likidazioan ez zen kontutan hartu eta 2012. urterarte Sozietatearen aktiboan kontabilizatuta egon da “Ogasun publikoa, BEZagatik zorduna” kontuan.

Ordainketa hau egin eta 4 urte igaro ondoren eta trukatzeko hau gauzatzen ez dela ikusita, Sozietateak, gastu bezala hartzea erabaki du eta ondorioz, Landareko izakinen baliora gehitzea.

Balio honi, 7.665,50 € gehitu behar zaskio zerga kontzeptupean ordaindu direnak.

Azkoitiko Arau Subsidiarioen Planeamenduko A.U.13 “**Intsausti**” eremuko zoruari dagokionez esan, berau Sozietatearen esku jarri zela Gipuzkoako Foru Aldundiarekin sinaturiko diruzkoa ez zen kapital zabalkuntza baten bitartez eta Sozietatearen esku jarraitzen duela izakin moduan kontabilizatuta. Gaur egun, onartuta dago A.U.13 “Intsausti” eremuari dagokion Kontzertazio Hitzarmena. 2012 ekitaldian, lurzoru honen jabetzagatik eratorritako hainbat gastu eta zerga ordaindu behar izan ditu Sozietateak, hain zuzen, 3.352,16 €. Zenbateko horretan gehitu delarik Sozietatearen izakinen balioa.

Azkenik, jarduera eremu honen baitan aipatu behar da, Sozietateak ez duela proiektu berririk hasi azken 3 urteetan eta sektorearen egoera eta aurrekariak kontutan izanik, ez du proiektu berririk aurreikusten.

B) Landa Lur Bankua

Akziodunen Batzar Nagusian onartutako xedearen aldaketaren ondorioz, non erabaki zen

permutarla por una parcela de Ibaiondo titularidad del Ayuntamiento de Hernani. Aunque, se preveía que la permuta se realizara en 2011, ésta no se ha producido y sigue formando parte del valor de existencias de la Sociedad.

Por la adquisición de la parcela de Ibaiondo que se materializó en 2008, la Sociedad pagó 167.843,23 € en concepto de IVA, importe que en su momento no se tuvo en cuenta en la liquidación anual del IVA y que hasta el 2012 ha estado contabilizado en el Activo de la Sociedad como “*Hacienda Pública, deudora por IVA*”.

Habiendo transcurrido 4 años desde el pago de la misma y viendo que no se realiza dicha permuta, la Sociedad ha decidido considerar como gasto y por lo tanto sumar dicho importe al valor de las existencias de Landare.

A dicho valor hay que añadirle otros 7.665,50 € que se han pagado en concepto de impuestos.

En cuanto al suelo incluido en el área A.U. 13 “**Insausti**” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, cuya titularidad se traspasó desde la Diputación Foral de Gipuzkoa a la Sociedad mediante una ampliación de capital no monetaria, permanece en la Sociedad contabilizado como existencias. Actualmente está aprobado el Convenio de Concertación relativo al A.U. 13- Insausti-. En el 2012 la Sociedad ha incurrido en unos costes e impuestos derivados de la propiedad de este suelo que han supuesto la cantidad de 3.352,16 €; importe por el cual se ha incrementado el valor de las existencias de la Sociedad.

Finalmente, resta señalar en relación con esta línea de actuación que la Sociedad no ha iniciado ningún nuevo proyecto durante los 3 últimos ejercicios, y teniendo en cuenta la situación del sector y los precedentes, no se prevé que se de inicio tampoco a ningún nuevo proyecto.

B) Banco de Suelo Rural

Como consecuencia del cambio del objeto social aprobado en la Junta General de

Landa Lur Bankuaren kudeaketa Berrikuntza, Landa Garapena eta Turismoa Departamentuan barneratuko zela, 2012 ekitaldian zehar, Sozietateak Departamentuarekin elkarlanean, helburu hori lortzeko beharrezko ekintzak garatu ditu eta era berean, garatzen ari ziren hainbat proiektu bukatzen joan da.

2010eko uztailaren 21ean, Gipuzkoako Foru Aldundiak Sozietateari agindua eman zion, **Gipuzkoako Foru Aldundia eta La Caixaren artean sinaturiko hitzarmenean jasotako zenbait ekintza** burutzeko. Jarduera hauen helburua, Gipuzkoako Foru Aldundiak babestutako natura guneen multzoko sistema naturalen kontserbazioa da.

Hitzarmen honen baitan, Sozietateak 2012an zehar, hitzarmenean jasotako 10 proiektuetatik egiteke zegoen azken proiektua bukatu du; guztiak egiteko aurrekontua 765.000 €-takoa zelarik.

2010-2012 denboraldian zehar garatu diren proiektu hauen kostu totala, azkenean, 773.313,49 €-koa izan da eta diru-laguntza 752.518,84 €-koa, 20.794,65 €-ko desbideratzea Sozietateak bere gain hartu duelarik.

Zenbateko hauetatik, 2012 ekitaldian, Sozietateak 46.181,22 €-ko gastua izan du eta diru-laguntzatik 39.711,90 € egotzi ditu ekitaldiko sarrera gisa; ondorioz, 6.469,32 €-ko desbideratzea bere gain hartu duelarik.

2011ko otsailaren 7an, Sozietateak, beste 7 proiektu berri gauzateko agindua jaso zuen, 360.000 €-tako zenbatekoagatik, Gipuzkoako Foru Aldundia eta La Caixaren artean 2010eko azaroaren 25an sinatutako hitzarmenaren ondorioz.

2012 ekitaldian zehar, Sozietatea, agindu honetan jasotako eta egiteke zeuden proiektuak garatzen eta bukatzen joan da.

2011 eta 2012 urteetan zehar garatu diren proiektu hauen kostu totala, azkenean, 359.754,89 €-koa izan da eta jasotako diru-laguntza 356.475,18 €-koa; 3.279,71 €-ko

Accionistas, por la que se establecía que la gestión del Banco de Suelo Rural se integrara en el Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo, durante el 2012 la Sociedad en coordinación con el Departamento ha desarrollado las actuaciones necesarias para conseguir dicho fin a la vez que ha ido finalizando los diferentes proyectos que venía desarrollando.

El 21 de julio del 2010, la Diputación Foral de Gipuzkoa encomendó a la Sociedad la ejecución de las **actuaciones conveniadas entre la Diputación Foral de Gipuzkoa y La Caixa**. Estas actuaciones tienen como finalidad la conservación de los sistemas naturales del conjunto de espacios naturales protegidos por la Diputación foral de Gipuzkoa.

En virtud de este convenio, la Sociedad a lo largo del 2012 ha finalizado la ejecución del último proyecto que quedaba pendiente de los 10 acordados en el convenio y para los cuales se contaba con un presupuesto de 765.000 €.

El coste total por la ejecución de dichos proyectos a lo largo del periodo 2010-2012 ha ascendido finalmente a 773.313,49 € y la ayuda total a 752.518,84 €, desviación de 20.794,65 € asumidos por la Sociedad.

De estos totales, la Sociedad durante el 2012 ha ejecutado un gasto de 46.181,22 € y ha imputado 39.711,90 € de la subvención como ingreso del ejercicio, por lo que ha asumido una desviación de 6.469,32 €.

El 7 de febrero del 2011, la Sociedad recibió una nueva encomienda para la ejecución de otros 7 nuevos proyectos por una cuantía total de 360.000 €, resultado del nuevo convenio firmado el 25 de noviembre del 2010 entre la Diputación Foral de Gipuzkoa y La Caixa.

La Sociedad a lo largo del 2012 ha ido ejecutando y finalizando los proyectos que quedaban pendientes de dicha encomienda.

El coste total por la ejecución de dichos proyectos durante los años 2011 y 2012 ha ascendido finalmente a 359.754,89 € y la ayuda total recibida a 356.475,18 €, desviación

desbideratzea Sozietateak bere gain hartu duelarik.

Zenbateko hauetatik, 2012 ekitaldian, Sozietateak 144.064,59 €-ko gastua izan du eta diru-laguntzatik 144.008,32 € egotzi ditu ekitaldiko sarrera gisa; ondorioz, 56,27 €-ko desbideratzea bere gain hartu duelarik.

Proiektuetan izandako desbideratzeez gain, Sozietateak bere gain hartu behar izan ditu jarduera hauetara bideratutako pertsonalaren gastua eta hauek eragiten dituzten gastu orokorrak, kontuetan negatiboki eragin duelarik.

Naturba proiektuari dagokionez, 2009. urte hasieran sinatu zen europar proiektu bat da, 217.000 €-ko aurrekontu batekin eta 162.750 €-ko europako dirulaguntza batekin. Berau, 2011ko urte bukaeran amaitzea aurreikusten zen baina proiektuan parte-hartzen zuten kide batzuek eskatuta, 6 hilabeteko luzapen bat onartu zen, honek, amaitze data 2012ko maiatzaren 31era luzatu zuelarik.

Proiektuaren kostu totala 145.866,50 €-koa izan da (honi proiektua garatzeko bideratutako pertsonalaren 47.233,92 €-ko gastua gehitu behar zaio) eta jaso den diru-laguntza 144.825,32 €-koa, asumitutako gastuaren %75-a dena.

2012an Sozietateak, diru-laguntza totalaren 144.825,32 €-tatik, 136.687,82 € jasoko ditu eta soilik 4.742,59 €-ko gastu bati egin dio aurre (pertsonal gastua sartu gabe), beraz, aurtengo ekitaldian 131.945,23 €-ko efektu positiboa izango du Sozietatearen kontuetan.

2010eko apirilaren 23an **Sozietatea eta Bidegiren** artean sinatutako **hitzarmenaren** arabera, Sozietateak 3 milioi euro kobratu zituen, 2. ingurabidearen alde bateko lursailetan ibilgailu astunentzat egitera zihoan aparkalekuaren ondorioz galduko zen landa lurraren ordainetan. Zenbateko hau 2010-2011 urteetan jarduera ezberdinetara bideratu da eta aurtengo ekitaldian bukatzeko zeuden ondorengo jardueretara bideratzen aritu da:

de 3.279,71 € asumidos por la Sociedad.

De estos totales, la Sociedad durante el 2012 ha ejecutado un gasto de 144.064,59 € y ha imputado 144.008,32 € de la subvención como ingreso del ejercicio, por lo que ha asumido una desviación de 56,27 €.

Además de las desviaciones derivadas de los propios proyectos, la Sociedad ha tenido que asumir el gasto de personal dedicado a estas actuaciones así como el gasto general que inducen, con lo que ha influido negativamente en las cuentas de la misma.

En cuanto al **Proyecto Naturba**, es un proyecto europeo que se aprobó a comienzos del 2009 con un presupuesto de 217.000 € y una subvención europea de 162.750 €. Su finalización se preveía para finales del 2011, pero a petición de varios socios integrantes del proyecto se aprobó una prórroga de 6 meses, lo cual hizo que la fecha de finalización se alargara hasta el 31 de mayo del 2012.

El coste total del proyecto ha ascendido a 145.866,50 € (a los que hay que añadir los 47.233,92 € de gasto de personal dedicados al desarrollo del proyecto) y la ayuda recibida se espera que sea de 144.825,32 €, que es el 75% del gasto asumido.

En el 2012 la Sociedad espera recibir 136.687,82 € de los 144.825,32 € totales de la ayuda y sólomente ha hecho frente a un gasto de 4.742,59 € (sin incluir gasto de personal), por lo que en el ejercicio actual va ha tener un efecto positivo de 131.945,23 € en las cuentas de la Sociedad.

En virtud del **convenio** firmado el 23 de abril del 2010 entre la **Sociedad y Bidegi**, la Sociedad cobró 3 millones de euros por la pérdida de suelo agrario debido a la implantación de un aparcamiento para vehículos pesados en el entorno del 2º cinturón. Este importe se ha destinado a diferentes actuaciones a lo largo del 2010 y 2011 y en este presente ejercicio, la Sociedad ha continuado con el desarrollo de las siguientes actuaciones pendientes de finalización:

2010. urtean Sozietateak, Urnietako “Arizmendi” izeneko finkan agroaldea bat egiteko egokitzapen lanei eman zien hasiera; zeina kaltetuak izan ziren baserritarrei zuzendua izango zen.

Agroaldea honek gutxi-gora-behera 3,5 Ha ditu. Gipuzkoako Foru Aldundiaren lursailak dira, 2010ko urtarrilaren 24ean, 30 urteko iraupena duen usufruktu eskubidean Sozietateari laga zaizkionak, eta urtero, beraiengatik Sozietateak 4.139,19 € ordaindu behar dituena (dagokion KPIz eguneratuta).

2011 eta 2012 urteetan zehar, Sozietateak lursaila egokitzen jarraitu du, bertan 5 partzela sortu dituelarik. Orainarteko kostua 1.671.581,89 €-koa da eta 2012.urte amaieran bukatzea aurreikusten da.

Inbertsio honetaz gain, Sozietateak 17.700 € gastatu behar izan ditu, 2010.urtean obra-lanen exekuzioan eskoileran izandako lur-jausia dela eta, obra zuzendaritza eta eraikuntza enpresaren aurka demanda bat jartzeko zerbitzu juridikoak kontratu ahal izateko.

Oraingoz aipatutako partzelen 4 alokairu-kontratu sinatu dira 30 urteko iraupena dutenak. Hauen sinaduraren bidez, Sozietateak 898,90 € jasoko ditu urtero (dagokion KPI-z eguneratuta).

2010ko urrian Landa Ingurunearen Garapeneko Departamendua (Gaur egun Berrikuntza, Landa Garapena eta Turismo Departamentua), **Altzolako Bigantxategi Elkartea** eta Sozietatearen artean lankidetzak hitzarmen bat sinatu zen, Pagoetako Parke Naturaleko azpiegitura eta larreetan hobekuntzak egiteko, Altzola bezala ezagututako eremuan. Hitzarmen honek 2 urteko iraupena zuen eta beraz 2012an bukatu da.

Sozietateak hitzarmen honetan jasotako ekintzak burutzeko 299.956,37 € gastatu ditu guztira, hauetatik 72.815,04 € aurtengo ekitaldian gastatu direlarik.

En el 2010 la Sociedad dio inicio al acondicionamiento de una agroaldea en el municipio de Urnieta en la finca denominada “Arizmendi” para aquellos agricultores que se vieron afectados.

Esta Agroaldea consta de aproximadamente 3,5 Has. Se trata de terrenos de propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa que el 24 de enero del 2010 cedió a la Sociedad en derecho de usufructo por un periodo de 30 años, y por el cual la Sociedad debe abonar el importe de 4.139,19 € anuales (actualizados con el IPC correspondiente).

Durante el 2011 y 2012 la Sociedad ha continuado con la adecuación de dichos terrenos creando cinco parcelas cuyo coste acumulado asciende a 1.671.581,89 €. Su finalización se prevé para finales del 2012.

Además de dicha inversión, la Sociedad ha tenido que gastar 17.700 € en la contratación de los servicios jurídicos para interponer una demanda en contra de la dirección de obra y la empresa constructora, por el desprendimiento ocurrido en la escollera durante la ejecución de las obras en noviembre del 2010.

De momento se han firmado 4 contratos de arrendamiento de las parcelas mencionadas para un periodo de 30 años. Con la firma de las mismas, la Sociedad va a ingresar 898,90 € anuales (actualizados con el IPC correspondiente).

En octubre del 2010 se firmó un acuerdo de colaboración entre el Departamento del Desarrollo del Medio Rural (actualmente el Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo), **Altzolako Bigantxategi Elkartea** y la Sociedad, para la mejora de las infraestructuras y los pastos en el Parque Natural de Pagoeta, en la zona conocida como Altzola. Este convenio tenía una vigencia de 2 años por lo que en 2012 se ha dado por finalizado.

La Sociedad ha gastado un total de 299.956,37 € en la ejecución de las acciones previstas en dicho convenio, de los cuales, 72.815,04 € han sido en el presente ejercicio.

Era berean, 2012an, Sozietateak **Villabonako Zentru Esperimental**a bukatzeko beharrezkoak izan diren inbertsioak egin ditu. Zentru Esperimental hau, Villabonako udalaren jabetzakoak diren lurretan eraiki da, zeinaren dohainikako erabilera 30 urtetarako Sozietateari eman zitzaion Landa Lur Bankura ekarpena egiteko helburuarekin.

Zentru esperimental honen kostua guztira 194.525 €-koa izan da, hauetatik 35.560,66 € 2012ko ekitaldiari dagozkiolarik.

Behin zentru esperimental bukatu eta hau Landa Lur Bankuarekin zuzenean erlazionatuta zegoenez, Berrikuntza, Lurralde Antolaketa eta Turismo Departamentuak zuzenean kudeatzea erabakitzen da.

Landa Lur Bankua Berrikuntza, Lurralde Antolaketa eta Turismo Departamentura integratzeko epe honetan, aurretik aipatutako proiektuak bukatzeaz gain, jardunbide honi lotutako **ibilgetu** guztia, Sozietateak bereizita izaten ari da.

Jeizte-makinei dagokienez, 2012. urte bukaeran saltzea aurreikusten da beraien balio netoaz, hau da, 103.835,67 €-gatik. Bere ordainketa modua geroratua izango da, hau da, Sozietateak 2012an salneurri totalaren %1-a (1.256,41 €) jasoko du makinak lagatzeko momentuan, eta gainantzekoa, 12.438,47 € urtero datozen 10 urteetan zehar.

C) Landagipuzkoa 32

Landagipuzkoa 32 programari dagokionez, 2012.urtean aipatu programa honen azken 3 Inbertsio Planetan jasotako inbertsioei hasiera eman zaie. Hauek, 2011ko ekainaren 7ko Diputatuen Kontseiluan onartu ziren 3.471.573,72 €-ko zenbateko osoagatik. Plan hauek, Arama, Berastegi eta Itsasondoko udalerriei dagozkie.

Horretarako, 2012. urtean zehar, Sozietateak, Foru Aldundiko Berrikuntza, Landa Garapena eta Turismo Departamentutik udaletxe

Así mismo, la Sociedad ha llevado a cabo en el 2012 las inversiones necesarias para finalizar el **Centro Experimental de Villabona**, el cual ha sido construido en la finca propiedad del ayuntamiento de Villabona y cuyo uso fue cedido gratuitamente a la Sociedad para un periodo de 30 años con el objetivo de incorporarlo al Banco de Suelo Rural.

El coste total de dicho centro experimental ha ascendido a 194.525 €, de los cuales, 35.560,66 € corresponden al ejercicio 2012.

Una vez finalizado dicho centro experimental y dado que éste estaba directamente relacionado con el Banco de Suelo Rural, se decide que pase a ser gestionado directamente por el Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo.

En este periodo de transición para la integración del Banco de Suelo Rural en el Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo, además de ir concluyendo los proyectos arriba mencionados, todo aquel **inmovilizado** que estaba vinculado a esta línea de actuación está siendo desagregado de la Sociedad.

En el caso concreto de las máquinas de ordeño, se estima que éstas sean vendidas a finales del 2012 por su valor neto, que es de 103.835,67 €. Su forma de pago será aplazado, cobrando el 1% del total (1.256,41€) en el momento de la entrega de las máquinas y el resto, 12.438,47 € anuales durante los próximos 10 años.

C) Landagipuzkoa 32

Con respecto al programa Landagipuzkoa 32, durante el 2012 se ha dado inicio a las inversiones contempladas en los 3 últimos Planes de Inversiones de dicho programa. Éstos fueron aprobados por el Consejo de Diputados el 7 de junio del 2011 con un importe total de 3.471.573,72 €. Estos planes corresponden a los municipios de Arama, Berastegi e Itsasondo.

Para ello, durante el 2012 la Sociedad ha recibido del Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo de la Diputación

onuradunei emandako diru-laguntzen endosuaren bidez 1.567.896 € jaso ditu eta beste 282.616,38 € udaletxeen finantzaketa munizipaletik.

Sozietateak, Departamentu honetatik ere 50.000 € jaso ditu Landagipuzkoa 32 programaren kudeaketaren funtzionamendu gastuaren finantzaketarako.

Hasiera batean programak 39 proiekturen egikaritzea aurreikusten bazuen ere, azkenean 38 izan dira, Larraulgo udalerriko “Erabilera anitzeko eraikina” izeneko Inbertsio Plana, ez zelako aipatutako Diputatuen Kontseiluan onartu.

Aurretiaz aipatutako inbertsioez gain, Sozietateak, aurreko ekitaldietatik jorratzen ari ziren beste udalerrri batzuetako inbertsio gehiago egikaritzen jarraitu du, 2012. urtean zehar beste 8 proiektu amaitu direlarik.

Berastegiko udalerriko “Udaletxe eta Plazaren berriztapena” inbertsioaren egikaritzan, 2012ko irailaren 17an Sozietatearen Administrazio Kontseiluak dokumentu osagarri bat onartu zuen, obra-lanen egikaritzaren zenbatekoa eta epearen 2 hilabetetako luzapena jasotzen zuena. Honek, obra hau 2013an bukatzea suposatzen duen arren.

Beraz, 2012ko bukaerarako, Landagipuzkoa 32 programaren baitan onartutako Inbertsio Planetan jasotako 38 proiektuetatik 37 bukatuta egongo dira.

Gainera, bermealdia bukatu den 37 proiektu hauetako 21etan, Sozietateak “Azken-likidazioa” egin du.

Hau da, inbertsioaren kostua Inbertsio Planean jasotakoa baino txikiagoa izan den kasuetan, Udalari eta Berrikuntza, Landa Garapena eta Turismo Departamentuari, aipatutako erakunde hauek egin zuten gehiegizko ekarpenen zati proportzionala itzuli zaie. Kontrako kasuetan,

Foral mediante endoso de la subvención concedida a los ayuntamientos beneficiarios el importe de 1.567.896 € y, otros 282.616,38 € de la financiación municipal de los ayuntamientos.

La Sociedad ha recibido también del mismo Departamento la cantidad de 50.000 € para la financiación del gasto de funcionamiento en relación con la gestión del Programa Landagipuzkoa 32.

Si bien inicialmente el programa contemplaba la ejecución de 39 proyectos, finalmente han resultado ser 38 debido a que el Plan de Inversión denominado “Erabilera anitzeko eraikina” correspondiente al municipio de Larraul, no fue aprobado en el Consejo de Diputados anteriormente mencionado.

Además de las inversiones arriba mencionadas, la Sociedad ha continuado con la ejecución de las inversiones de otros municipios que venían desarrollándose de ejercicios anteriores, finalizando a lo largo del 2012 otros 8 proyectos.

En la ejecución de la inversión denominada “Udaletxe eta Plazaren berriztapena” del municipio de Berastegi, el 17 de septiembre del 2012 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó un documento complementario donde se incrementaba el importe y el plazo de ejecución de la obra en otros 2 meses. Hecho que supone que dicha obra finalice en el 2013.

Por lo tanto, para finales del 2012, estarán finalizados 37 de los 38 proyectos cuyos Planes de Inversiones fueron aprobados dentro del programa Landagipuzkoa 32.

Además en 21 de estos 37 proyectos, en los que el periodo de garantía ha finalizado, la Sociedad ha procedido a realizar la “liquidación final”.

Esto es, en aquellos casos en los que el coste de la inversión ha resultado ser inferior al contemplado en el Plan de Inversión ha procedido a reintegrar al ayuntamiento como al Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo la parte proporcional

udalari gehiegizko kopurua eskatu zaio.

“Azken-likidazio” honen emaitza bezala, Sozietateak 72.416,58 € itzuli ditu, hauetatik 60.858,33 € Gipuzkoako Foru Aldundiarentzat eta gainontzeko 11.558,24 € udal ezberdinentzat izan direlarik.

2012. urte amaierarako beste 8 proiekturen “azken-likidazioa” egitea aurreikusten da, beste 1.505,83 €-ren itzulketa suposatzen duena (1.354,42 € Gipuzkoako Foru Aldundiarentzat eta 151,41 € udaletxeentzat).

Gainera, Landagipuzkoa 32 programarekin azken urteotan lortutako eskarmentuak, Sozietateari, Gipuzkoako udalari ezberdinei **arlotekniko, juridiko, finantzario eta kudeaketa eremuetan aholkularitza** ematea ahalbidetu dio. Ekintza eremua ez da 1.000 biztanletik beherako udalarietara mugatu, baizik eta eremu hau, udalari handiagoetara zabaltu da.

Horrela, 2012ko irailaren 18an Sozietateak Gipuzkoako 2.000 biztanletik beherako udalari ezberdinetara idatziak bidali ditu zerbitzu hau eskeiniz.

Gipuzkoa astintzen duen krisi ekonomikoak sortutako egoerak, Gipuzkoako Foru Aldundia eta udalen arteko lankidetzak, finantza arloa soilik ez mugatzea dakar, baizik eta hau, arlotekniko, juridiko eta administratibora zabaltzea ere ahalbidetzen du. Honen helburua, udalari ekimen eta proiektuak egikaritzeko garaian, kudeaketa mailan izan ditzaketan ezintasunak gutxitzea litzateke (beraien euztura administratiboen dimentsio mugatuengatik).

Eskeintzen den zerbitzuak, egikaritzeke dagoen proiektu baten azterketa tekniko eta ekonomiko-

correspondiente al exceso aportado por cada una de dichas instituciones. En caso contrario, se ha solicitado al ayuntamiento correspondiente la cantidad excedida.

Como resultado de esta “liquidación final” la Sociedad ha reintegrado un montante total de 72.416,58 €, de los cuales 60.858,33 € han sido para la Diputación Foral de Gipuzkoa y el resto, es decir, 11.558,24 € para los diferentes ayuntamientos.

También se prevé poder realizar la “liquidación final” de otros 8 proyectos para finales del 2012, lo que supondrá el reintegro de otros 1.505,83 € (1.354,42 € para la Diputación Foral de Gipuzkoa y 151,41 € para el Ayuntamiento).

Además, la experiencia adquirida durante estos últimos años con el Programa Landagipuzkoa 32 le ha permitido a la Sociedad comenzar a ofrecer durante el presente ejercicio sus servicios de **Asesoramiento en los ámbitos técnicos, jurídicos, financieros y de gestión** a diferentes municipios de Gipuzkoa. Se ha planteado que el ámbito de actuación no sólo se limite a municipios menores de 1.000 habitantes sino que se amplíe a municipios mayores.

Así el 18 de septiembre del 2012 desde la Sociedad se ha mandado un escrito a los diferentes municipios de Gipuzkoa de menos de 2.000 € habitantes para ofrecer dicho servicio.

La coyuntura de crisis económica que sacude Gipuzkoa hace que la cooperación entre la Diputación Foral de Gipuzkoa y los ayuntamientos no deba plantearse exclusivamente en materia de financiación, sino que además pueda abarcar aspectos de asistencia técnica, jurídica y administrativa. El objetivo de la misma, sería el de paliar la posible limitación en la capacidad de gestión que pudieran tener los ayuntamientos (debido a la limitada dimensión de sus estructuras administrativas) a la hora de materializar diferentes iniciativas y proyectos.

El servicio ofrecido podría abarcar el estudio técnico y económico-financiero de un proyecto

finantzieroa, jarraitu beharreko hirigintza tramite ezberdinen aholkularitza, obra-pleguen idazketa eta garapena eta esleipen irizpideen arabera eleipena, obra- lanen jarraipena, diru-laguntzen kudeaketa eta abar jasoko luke. Eta guzti hau dagokion udala eta Ingurumen eta Lurralde Antolaketa Departamentuarekin harreman estu bat mantenduaz.

Hasieratik, eskeinitako laguntza jasotzeko interesa azaldu dute udal ezberdinek eta Sozietatearekin harremanetan jarri dira ekintza batzuk burutzeko.

Honen ondorioz, aurtengo ekitaldia bukatu aurretik, Sozietatea eta udal ezberdinen artean Lankidetzak Hitzarmenak sinatzea aurreikusten da.

2012 ekitaldian zehar 3 jarduera eremuen barne egindako ekintzek, Sozietateak helburutzat jarria zuen Landa Lur Bankua Berrikuntza, Landa Garapena eta Turismo Departamentuan barneratzea lortuko dute eta baita, Landagipuzkoa 32 Programa ia bukatzeaz izatea.

Lan honek, egindako doiketa eta berregituratzeekin batera, eta baita alokairura zuzendutako “politika aldaketa”-rekin, urtea amaitzeko aurreikuspenak **emaitza positibo** bat izatea bideratu dute.

I.3. 2013 urterako politika orokorrak

Behin 2012. urtean, Landa Lur Bankua, Berrikuntza, Landa Garapena eta Turismo Departamentuan integrazteko prozesua bukatuta, Sozietateak, 2013. urtean zehar aurreko ekitaldian hasitako bere “jardunbide berriaren” egokitzapenarekin jarraituko du.

Sozietateak **Ingurumena eta Lurralde Antolaketako Departamenduaren** mende soilik egoten jarraituko du, eta bere lan egoitza Departamenduko bulegoetan mantenduko du, Julio Caro Baroja Plaza 2-4. solairuan.

a ejecutar, asesoramiento ante las diferentes tramitaciones urbanísticas a seguir, la redacción y desarrollo de pliegos de obra y en función a sus criterios su adjudicación, seguimiento de obras, gestión de subvenciones, etc. Y todo ello manteniendo una estrecha relación con los ayuntamientos correspondientes y el propio Departamento de Medioambiente y Ordenación del Territorio.

Desde un primer momento diferentes ayuntamientos han mostrado su interés en recibir la ayuda ofertada y se han puesto en contacto con la Sociedad con el fin de llevar a cabo una serie de actuaciones.

Como resultado de ello, antes de la finalización del presente ejercicio se prevé que se vayan a firmar varios convenios marco de colaboración entre la Sociedad y diferentes ayuntamientos.

La labor realizada a lo largo del 2012 en las 3 líneas de actuación, llevará a la Sociedad a cumplir con el objetivo de ver integrado el Banco de Suelo Rural en el Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo y tener casi finalizado el Programa Landagipuzkoa 32.

Este trabajo, junto con los ajustes y reestructuraciones realizadas y con el “cambio de política” hacia un mercado de alquiler, han hecho que las previsiones de cierre del año den un **resultado positivo**.

I.3. Políticas generales para el 2013

Una vez culminada en el 2012 la integración completa de la gestión del Banco de Suelo Rural en el Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo, la Sociedad a lo largo del 2013 continuará con su adaptación hacia su “nueva línea de actuación “iniciada en el ejercicio anterior.

La Sociedad seguirá dependiendo exclusivamente del **Departamento de Medioambiente y Ordenación del Territorio** y su centro de trabajo se mantendrá en las oficinas del Departamento, ubicadas en la Plaza Julio Caro Baroja 2-4ª planta.

2012. urtean 2 langileren egoera erregularizatu ondoren, Sozietatearen baitan 7 **langile** egongo dira, guztiak zuzenean kontratatutakoak.

kategoria profesional eta ordainsariei dagokionez (ez da igoerarik begietsi) honakoa izango da 2013 ekitaldirako:

Lanpostua/ Puesto	2013 Ordainsari gordina Retribución bruta 2013	Gizarte Segurantzza Seguridad Social	Elkarkidetza Elkaketza	Guztira Total
Obra eta Proiektuen teknikaria/ Técnico de Proyectos y Obra	49.497,42 €	12.351,96 €	168,70 €	62.018,08 €
Obra eta Proiektuen teknikaria/ Técnico de Proyectos y Obra	43.892,66 €	12.351,96 €	168,70 €	56.413,32 €
Aholkulari Juridikoa/ Aserora Jurídica	41.888,98 €	12.351,96 €	168,70 €	54.409,64 €
Administraria/ Administrativa	37.818,68 €	11.620,32 €	112,98 €	49.551,98 €
Finantza teknikaria/ Técnica Financiera	34.487,74 €	10.880,88 €	112,98 €	45.481,60 €
Administraria/ Administrativa	28.992,88 €	8.958,72 €	94,50 €	38.046,10 €
Administraria/ Administrativa	28.958,93 €	8.811,48 €	94,50 €	37.864,91 €
	265.537,29 €	77.327,28 €	921,06 €	343.785,63 €

Horretaz gain, 7.601,29 € aurreikusten dira langileen bizi, istripu eta osasun Seguruei dagokienez.

2013. ekitaldian, abian dauden proiektuei lotutako konpromezuen eta aurreikusitako jarduera berrien ondorioz, **Sozietatea baliabidez hornitu** beharko da.

Gipuzkoako Foru Aldundiak, Ingurumen eta Lurralde Antolaketa Departamentuaren bidez Sozietateari 400.000 € transferitzea aurreikusia dago, bere funtzionamendu gastuei aurre egiteko.

Ekarpen hau % 25,93an gutxitua izan da aurreko ekitaldiarekin alderatuz, salgai zituen ondasunen gain egindako politika aldaketa dela eta.

Hauek **alokairu merkatura** bideratuak izan direnez, Sozietateak 112.917,60 € jasotzea aurreikusten du gaur egun sinatutako alokairu kontratuak direla eta. Kantitate honetatik, 102.117,60 € Hernaniko Orbegozo eraikineko bulego eta garajeen alokairuengatik jasoko dira eta gainontzekoa, hots, 10.800 € Sozietateak dituen 4 etxebizitzetako 2tik.

Una vez regularizada la situación de 2 trabajadoras en el 2012, la Sociedad contará con siete personas en la **plantilla**, todas ellas contratadas directamente por la Sociedad.

En cuanto a su categoría profesional y retribución (no se ha contemplado incremento ninguno) para el ejercicio 2013 será la siguiente:

Además de ello, también se prevé la cantidad de 7.601,29 € en concepto de Seguros de vida, accidente y salud de los empleados.

En el ejercicio 2013 y como consecuencia de los compromisos derivados de los proyectos en curso y de las nuevas actuaciones previstas, será preciso **dotar de recursos a la Sociedad**.

Está previsto que la Diputación Foral de Gipuzkoa, a través del Departamento de Medioambiente y Ordenación del Territorio transfiera a la Sociedad la cantidad de 400.000 € para los gastos de funcionamiento de la misma.

Aportación que ha sido reducida en un 25,93 % con respecto al recibido en el ejercicio anterior, debido al cambio de política planteado con los bienes que tenía pendientes de venta.

Al ser éstos orientados al **mercado de alquiler**, la Sociedad prevé obtener la cantidad de 112.917,60 € por los contratos de arrendamiento actualmente firmados. De esta cantidad, 102.117,60 € se obtendrán del alquiler de las oficinas y garajes del edificio de Orbegozo de Hernani, y el resto, es decir, 10.800 € de 2 de las 4 viviendas que posee la Sociedad.

Azpimarratzekoa da, gaur egungo egoera ekonomikoa dela eta, Sozietateak nahiago izan duela alokairu kontratu berri gehiago kontutan ez hartzea. Horrela, ondasun hauen mantenuak suposatzen duen gastua orekatu nahian (2013an 52.080,24 €-ko gastua suposatuko du), lehenatsuna izango du Hernaniko Orbegozo eraikineko gainontzeko 9 bulego eta 8 garaje alokatzeak eta horretarako esfortzua egingo du (bi lokalez gain), hala nola gainontzeko 2 etxebizitzak alokatzeko ere.

Sozietatea kontziente da, hauen alokatzeen diru-sarrerara guztiak aurreikusi ez izanak, 2013 ko emaitzan eragin negatiboa izango duela. Izandako diru-sarrera eta gastuen arteko diferentzia 60.837,36 € positibo badira ere, politika aldatzeko 2013ko amortizazio gastuan 135.582,59 €-ko gehikuntza suposatzen dio, galdu irabazien kontuan emaitza negatibo bat isladatzea suposatzen diolarik. Eragin hau gutxitua eta konpentsatua ere izan liteke, alokatzeke dauden ondasun guztien alokairuak aurreikusi izan balira.

La Floridako lurzoruari dagokionez, Sozietateak, 2013. urtean zehar Hernaniko udalerrriak etorkizun batean eduki ditzakeen hirigintza beharrei erantzuna emateko beharrezkoak diren gestioak egiten jarraituko du eta horretarako 100.500 € aurreikusi dira (zergak barne).

Sozietateak zenbait erakundeekin alternatiba ezberdinak aztertuko ditu La Floridako lurzorua inguruan dagoen egoera “desblokeatzeko” helburuarekin (**Landareko** lurzoruaekin bat ulertuaz) eta beti ere gaur egungo egoera ekonomikoa kontutan izanaz.

Intsaustiko lurzoruari dagokionez, Sozietateak, Gipuzkoako Foru Aldundia eta Azkoitia Lantzen S.A.rekin batera lan egingo du gaur egungo Kontzertazio Hitzarmenarengain oinarrituz pausuak ematen jarraitzeko.

2013. urtean zehar Sozietateak lurzoru hau bere jabetzapean edukitzea aurreikusten da, honek

Cabe señalar que en la actual coyuntura económica, la Sociedad ha preferido no contemplar el ingreso de nuevos contratos de arrendamiento. Si bien, continuando con la necesidad de equilibrar el gasto que supone el mantenimiento de estos bienes (en el 2013 van a suponer un gasto de 52.080,24 €), se esforzará y dará prioridad para conseguir arrendar las restantes 9 oficinas y 8 garajes del edificio de Orbegozo de Hernani (además de los 2 locales), así como las 2 viviendas restantes.

La Sociedad es consciente de que el no haber previsto el ingreso del arrendamiento de la totalidad de los mismos, tendrá un efecto negativo en su cuenta de resultados del ejercicio 2013. Si bien la diferencia entre los ingresos obtenidos y los gastos soportados es de 60.837,36 € positivos, el cambio de política respecto a sus bienes, le supone un incremento de 135.582,59 € en el gasto de amortización del 2013, lo que le hace reflejar un resultado final negativo en su cuenta de resultados. Efecto que se vería aminorado e incluso compensado en el caso de haber contemplado la totalidad de los arrendamientos de los bienes pendientes de alquiler.

En cuanto al suelo de **La Florida**, se prevé realizar las gestiones pertinentes a lo largo del 2013 para dar respuesta a las necesidades urbanísticas del municipio de Hernani, para lo que se ha estimado la cantidad total de 100.500€ (tributos incluidos).

La Sociedad a la vez estudiará diferentes alternativas con diversas instituciones en aras de poder llegar a acuerdos y “desbloquear” la situación actual del suelo de La Florida (entendiéndolo en conjunto con el suelo de **Landare**), teniendo presente en todo momento la coyuntura económica actual.

En relación al suelo de **Intsausti** la Sociedad junto con la Diputación Foral de Gipuzkoa y Azkoitia Lantzen S.A., trabajará para seguir dando pasos en base al Convenio de Concertación actual.

Se prevé que en el 2013 la Sociedad mantenga este suelo en su propiedad lo que le supondrá

zergetan 3.402 €-ko kostua bere gain hartzea suposatuko diolarik. Zenbateko honek, izakinen balioa handituko du.

Urnietako “**Arizmedi**” izeneko finkako agroaldeari dagokionez, aktibitate hau Landa Lur Bankuarenkin batera Berrikuntza, Landa Garapen eta Turismo Departamenduan sartzea bazegoen ere, Sozietateak bere gain mantentzea nahiago izan du, 2012an ezarritako demandaren ebazpenaren zain, bere objektu sozialaren 1.ºo artikulua hau ahalbidetzen duelako.

Honek, Sozietateak 2013. urtean 4.352,97 € ordaintzea suposatuko du ekitaldiko usufruktu eskubidearengatik, eta 72.600 €-ko gastua aurreikustea. Era berean, 898,90 €-ko zenbatekoa jasoko du alokatutako lursailengatik.

Landagipuzkoa 32 programari dagokionez, Sozietateak, Berastegi udalerriko inbertsioaren exekuzioarekin jarraituko du programa honetan onartutako Inbertsio Planetatik amaitzeko zegoen azkena bukatuaz.

8 proiekturi dagokien “bukaerako likidazioa” ere egingo du, gutxi gora behera 95.503,68 € itzuliz.

2013. urte hasieran, Sozietateak, Eusko Jarlaritzaren EREIN dirulaguntza dela eta, Aramako udalari emandako finantzaketari dagozkion 173.834,0 € jasotzea aurreikusten da.

Bukatzeko, aurreko ekitaldian hasitako “**jardunbide berria**”ren aipamen berezi bat egitea merezi du, Sozietatearen aktibitate nagusia izango delako.

2012. urtean, udal ezberdinei **aholkularitza tekniko, juridiko, finantzario eta kudeaketakoak** eskeini ondoren, eta hauetako batzuk aholkularitza hau erabiltzeko nahia azaldu eta, dagokien hitzarmena sinatu ondoren, 2013. urtea Sozietateak eskeinitako zerbitzu hauek aurrera eramateko urtea izango da.

asumir un coste en impuestos de 3.402 €. Importe por el cual se verá incrementado el valor de las existencias de la misma.

En cuanto a la agroaldea de la finca denominada “**Arizmendi**” del municipio de Urnieta, si bien la actividad de la misma podría haber sido integrada junto con el Banco de Suelo Rural en el Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo, la Sociedad ha optado por mantenerla en espera de la resolución de la demanda interpuesta en el 2012, dado que el artículo 1º de su objeto social así lo posibilita.

Este hecho supone que en el 2013 la Sociedad deba pagar la cantidad de 4.352,97 € por el derecho de usufructo del ejercicio y haya previsto un gasto de 72.600 €. De igual modo, ingresará la cantidad de 898,90 € por las parcelas arrendadas.

Con respecto al **programa Landagipuzkoa 32**, la Sociedad continuará con la ejecución de la inversión del municipio de Berastegi, finalizando así el último proyecto que quedaba pendiente de los Planes de Inversiones aprobados dentro de dicho programa.

También procederá a realizar la “liquidación final” de otros 8 proyectos, reintegrando la cantidad aproximada de 95.503,68 €.

A comienzos del 2013, se espera que la Sociedad reciba el importe pendiente de 173.834 € de la financiación municipal del ayuntamiento de Arama correspondiente a la subvención concedida al amparo del programa EREIN del Gobierno Vasco.

Para finalizar, merece hacer mención especial la “**nueva línea de actuación**” iniciada en el pasado ejercicio, puesto que va a ser la actividad principal de la Sociedad.

Tras haber ofertado en el 2012 los servicios de **Asesoramiento en los ámbitos técnicos, jurídicos, financieros y de gestión** a diferentes municipios, y ante la disposición de alguno de ellos de disponer de los mismos y una vez firmado el correspondiente convenio marco de colaboración, 2013 será el momento en que la Sociedad lleve a cabo los servicios ofertados.

Zerbitzu hauek, udaletxeen eskumena diren eremuetan garatuko dira, hau da, planifikazioa, kudeaketa eta hirigintza sustapena, balio naturaleko gune eta paisaien babespena; ingurugiroaren kalitatea; eraginkortasun energetikoa eta ingurugiroaren jasangarritasuna; higiezinaren kudeaketa eta sustapena; eraikinen eraikuntza, mantenu eta birgaitzea edo irisgarritasun eremuetan.

Horretarako, Sozietateak, azterketa, proiektu, txosten eta edozein motako tresnen idazketa egin ahal izango du, hala nola, hauen zuzendaritza eta exekuzio materialetaz arduratu.

Hitzarmen marku honen objektuaren parte izango da ere, erakunde ezberdinen **diru-laguntzen kudeaketan laguntzea**, udalei zuzendutako diru-laguntzak lortu ahal izateko. Horretarako, Sozietatearen web berria informaziorako funtsezko tresna izango da, etengabe eguneratua egongo dena.

Sozietateak etengabe, dagokion udalarekin harreman estua mantendu beharko du, eta era berean, Ingurumen eta Lurralde Antolaketaren Departamentuarekin elkarlanean arituko da, lurraldearen oreka lortzeko eta aipatutako udalerrien jasangarritasun energetikoa lortzeko ekintzak bultzatuz.

Horrela, adibidez, energia aurrezteko eta jasangarritasuna bultzatzeko neurriak sustatu, bultzatu eta aholkatuko ditu eta energia berriztatzaileen eta energi kontsumoaren kontrol eta mantenu sistemen erabilpena sustatuko du.

Aipatu, 2013. urtean zehar, Sozietatea “jardunbide berri” hau finkatzen saiatuko dela.

Bukatzeko, azken aldian Sozietateak hartutako neurriek eta burututako ekintzek, azken urteetako joera aldatzea suposatu dute, 2012. urtean emaitza positibo bat lortu delarik.

Dichos servicios se desarrollarán dentro de las materias relacionadas con los ámbitos de competencia de los ayuntamientos tales como la planificación, gestión y promoción urbanística, preservación de los valores naturales y paisajísticos; calidad medioambiental; eficiencia energética y sostenibilidad ambiental; gestión y promoción inmobiliaria; construcción, mantenimiento y rehabilitación de edificios o accesibilidad.

A tal fin la Sociedad podrá llevar a cabo la redacción de estudios, proyectos, informes o instrumentos de cualquier clase, así como encargarse de la dirección y ejecución material de los mismos.

Formará parte igualmente del objeto de este convenio marco, **la ayuda en la gestión de las subvenciones** de diferentes instituciones con el objetivo de conseguir ayudas dirigidas a los ayuntamientos. Para ello, la nueva web de la Sociedad será un instrumento primordial de información, la cual estará permanentemente actualizada.

La Sociedad deberá mantener en todo momento una estrecha relación con los ayuntamientos correspondientes y a la vez trabajará en coordinación con el Departamento de Medioambiente y Ordenación del Territorio, para impulsar actuaciones encaminadas a la consecución del equilibrio territorial y la sostenibilidad energética en dichos municipios.

Así por ejemplo, fomentará, asesorará y apoyará medidas destinadas al ahorro y a la mejora de la eficiencia energética y promoverá el uso de las energías renovables y sistemas de control y mantenimiento de los consumos energéticos.

Señalar que la Sociedad a lo largo del ejercicio 2013, tratará de afianzar esta “nueva línea de actuación”.

Para **concluir**, resaltar que las medidas tomadas y las actuaciones llevadas a cabo por la Sociedad en este último periodo, han hecho que cambie la tendencia de los últimos años, obteniendo un resultado positivo en el 2012.



Nahiz eta 2013. urterako emaitza hau negatiboa izatea aurreikusi den (memoria honetan azaldutako arrazoiengatik), behin transizio garai hau pasa ondoren, Sozietatea, 2014-2017 epealdiaren Kudeaketa Plana egiteko moduan egongo da, eskatutako aurrekontu egonkortasuna lortuko delarik.

Si bien, para 2013 se ha previsto que sea negativo (por las razones expuestas a lo largo de esta memoria), la Sociedad una vez finalizado el periodo de transición, estará en condiciones de realizar el Plan de Gestión correspondiente al periodo 2014-2017 donde se obtendrá la estabilidad presupuestaria requerida.